



## NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2022 - 1185

Aralık, 2022

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sırac St. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA  
Tel:0312 467 69 51 Faks:0312 467 00 34  
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL  
Tic.Sic.No:258696 Nispetiye Mh. 0631054933900019  
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



|                                    |                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Talep Sahibi</b>                | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                   |
| <b>Raporu Düzenleyen</b>           | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                           |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 30.12.2022                                                                                                                                                                       |
| <b>Rapor Numarası</b>              | Özel 2022-1185                                                                                                                                                                   |
| <b>Raporun Konusu</b>              | Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti                                                                                                                                                 |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b> | İstanbul İli, Kartal İlçesi ve Çavuşoğlu Mahallesi, 9051 Ada 1 nolu parselde bulunan 238 adet "Dükkan" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti. |

➤ İş bu rapor, İki Yüz Seksen Dört (284) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sımsı Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA  
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 34  
www.netgd.com.tr Sermaye Piy. Kan. 6.000.000.000 TL  
Tic.Sic.No:256656 Mersis:08100031054938900019  
Maltepe Vergi Dairesi 631 954 9389

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>YÖNETİCİ ÖZETİ</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>4</b>  |
| <b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>5</b>  |
| 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5         |
| 1.2 Değerlemenin Amacı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5         |
| 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....                                                                                                                                                                                                                                                                | 5         |
| 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5         |
| 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5         |
| 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                           | 5         |
| <b>2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER</b> .....                                                                                                                                                                                                                                      | <b>6</b>  |
| 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6         |
| 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6         |
| 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....                                                                                                                                                                                                                                                         | 6         |
| 2.4 İşin Kapsamı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6         |
| <b>3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>7</b>  |
| 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                              | 7         |
| 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 8         |
| 3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                         | 8         |
| 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....                                                       | 9         |
| 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 9         |
| 3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....                                                                                                                                                                                                            | 9         |
| 3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                           | 9         |
| 3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 9         |
| 3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....                                | 10        |
| 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....                                       | 10        |
| 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 10        |
| <b>4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>11</b> |
| 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 11        |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.2 | Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....                                                                                                                 | 13 |
| 4.3 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....                                                                                                                                                                                         | 21 |
| 4.4 | Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....                                                                                                                                                                                                  | 21 |
| 4.5 | Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....                                                                                                                                         | 24 |
| 4.6 | Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....                                                                    | 24 |
| 4.7 | Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....                                          | 24 |
| 5.  | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....                                                                                                                                                                                                                              | 24 |
| 5.1 | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 27 |
| 5.2 | Maliyet Yaklaşımı.....                                                                                                                                                                                                                                            | 29 |
| 5.3 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 29 |
| 5.4 | Diğer Tespit ve Analizler .....                                                                                                                                                                                                                                   | 30 |
| 6.  | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....                                                                                                                                                                                                                        | 31 |
| 6.1 | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....                                                                                                                            | 31 |
| 6.2 | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri... 31                                                                                                                                                                |    |
| 6.3 | Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                                                            | 31 |
| 6.4 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....                                                                                                                                                                                         | 31 |
| 6.5 | Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....   | 31 |
| 6.6 | Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....                                                                        | 31 |
| 6.7 | Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 31 |
| 6.8 | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                   | 32 |
| 7.  | SONUÇ.....                                                                                                                                                                                                                                                        | 32 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                   | 32 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                         | 33 |
| 8.  | UYGUNLUK BEYANI .....                                                                                                                                                                                                                                             | 34 |
| 9.  | RAPOR EKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                | 34 |

## YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Talep Sahibi</u></b>                                                                                 | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b><u>Rapor No ve Tarihi</u></b>                                                                           | Özel 2022-1185 / 30.12.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b><u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u></b>                                                                  | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. |
| <b><u>Taşınmazın Açık Adresi</u></b>                                                                       | İstanbul İli, Kartal İlçesi, Site Mahallesi, Finans Caddesi no:5                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b><u>Tapu Kayıt Bilgisi</u></b>                                                                           | İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9051 Ada – 1 Parsel, Dükkan nitelikli 238 adet bağımsız bölüm                                                                                                                                                                                                        |
| <b><u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u></b>                                                              | Rapora konu taşınmazlar mahallinde dükkan olarak kullanılmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b><u>İmar Durumu</u></b>                                                                                  | Kartal Belediyesi'nden alınan sözlü bilgiye göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre 'Ticaret+Konut Alanı'nda kaldığı, Emsal:2,70 Hmaks:Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.                                                                                                 |
| <b><u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u></b> | Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b><u>238 Adet Bağımsız Bölüm Toplam Piyasa Değeri</u></b>                                                 | <b>1.700.000.000,00-TL</b><br><b>(Bir Milyar Yedi Yüz Milyon Türk Lirası)</b>                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b><u>Toplam KDV Dahil Piyasa Değeri</u></b>                                                               | <b>2.006.000.000,00TL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b><u>Açıklama</u></b>                                                                                     | Taşınmazlar, yerinde görülmüş, kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.                                                                                                                                                                                        |
| <b><u>Raporu Hazırlayanlar</u></b>                                                                         | Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713<br>Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b><u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u></b>                                                                     | Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 12.12.2022 itibariyle başlanmış 30.12.2022 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 30.12.2022 tarihinde Özel 2022-1185 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9051 Ada – 1 Parselde konumlu 238 adet bağımsız bölümün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, portföyde bulunan ve bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.12.2022 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

## 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere İstanbul'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr\_\_www.netgd.com.tr  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL  
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.  
Sermayesi : 3.800.000.000,-TL  
Halka Açıklık : % 50,6  
Telefon : 0216 579 15 15  
E-Posta : [info@emlakkonut.com.tr](mailto:info@emlakkonut.com.tr)

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Çavuşoğlu Mahallesi, 9051 Ada – 1 Parselde konumlu 238 adet "Dükkan" nitelikli taşınmazın piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

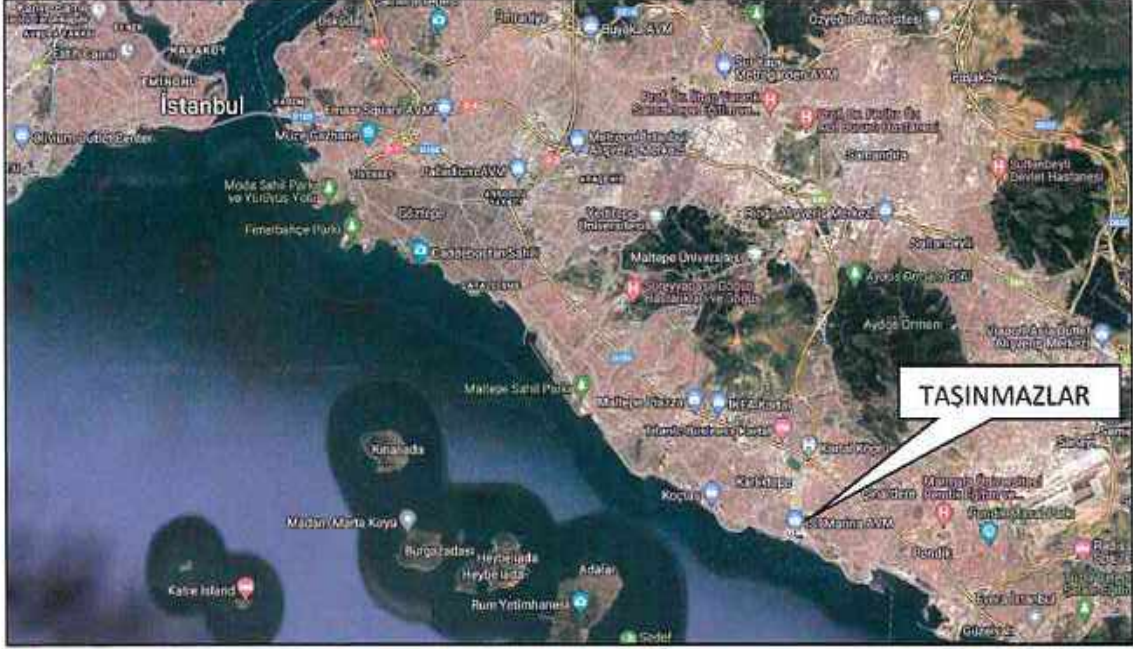
### 2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Kordonboyu (Tapuda Çavuşoğlu) Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım için Sanayi Caddesi üzerinde güney istikametinde ilerlerken bu caddenin Pendik Sahil Yolu ile kesişiminde sağ kol üzerinde konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların çevresi konut ve ticari nitelikli gelişmiştir. Bölgede genellikle 3-5 katlı apartman tipi konut yapıları bulunmaktadır. Bölge yapılaşmasını büyük ölçüde tamamlamıştır.



#### Koordinatlar

Enlem: 40.8849 - Boylam: 29.2063

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

|                         |                                                                                      |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| İL – İLÇE               | : İSTANBUL / KARTAL                                                                  |
| MAHALLE – KÖY - MEVKİİ  | : ÇAVUŞOĞLU                                                                          |
| ADA - PARSEL            | : 9051 ADA 1 PARSEL                                                                  |
| YÜZÖLÇÜM                | : 45.286,02 m2                                                                       |
| ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ | : 11 Adet Ahşap Dükkan, Avm,A,B,C,D Ve E Bloktan İbaret Betonarme Apartman Ve Arsası |
| MALİK - HİSSE           | : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)                     |
| EDİNME SEBEBİ           | : Kat İrtifakı Tesisi (21.12.2051 - 24978)                                           |

**\*\*Parsel üzerinde kat mülkiyeti mevcuttur, değerlemeye konu 238 adet bağımsız bölümün tapu bilgileri ekler kısmında verilmiştir.**

### 3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

#### **Beyan :**

\*İst. 2 Nolu Kültür Ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun 13/04/2005 Tarih 290 Sayılı Koruma Kurulu Kararı Vardır. 11/05/2005 Sayı 1070 Yev:4902 (Tarih: 11/05/2005 - Yevmiye: 4902)  
 \*Korunması gerekli kültür varlığıdır. (01/06/2005 YEV:5924) (Tarih: 01/06/2005 - Yevmiye: 5924)  
 \*Yönetim Planı: 30/07/2018 (Tarih: 06/08/2018 - Yevmiye: 17892)  
 \*KM ne Çevrilmiştir. (Tarih: 15/08/2018 - Yevmiye: 18664)  
 \*Diğer (Konusu: Koruma Alanının Kendi Parseli Olduğuna Dair Belirtme Vardır Tarih:14/11/2019 Sayı: 939821) (İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü) (27/11/2019 tarih 30759)  
 (Söz konusu beyanlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

#### **Şerh :**

\*0.01 TL Bedel Karşılığında Kira Sözleşmesi Vardır. (Tedaş Genel Müdürlüğü A.Ş. Lehine Yıllığı 1Krş Bedelle 99 Yıl Süreli Kira Şerhi) (Tarih: 15/10/2015 - Yevmiye: 23814) (İlgili kira şerhi TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır )

#### **İrtifak :**

\* A.M haritasında sarı boya ile taralı 574,00 m<sup>2</sup>'lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı, (Tarih: 12/05/1973 - Yevmiye: 4196) (İlgili irtifak hakları eski tarihli olup, kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Bld. Sıno Şiş. No:1711 Yenimahalle/ANKARA  
Tic. Sic. No: 256690 Mersis No: 061054938900019  
www.netgd.com.tr Kurum Yev: 6.000.000.000 TL  
Müktepa Vergi Dairesi 631 054 9389

**3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi**

Söz konusu taşınmazlar tapu kaydına göre 06.08.2018 tarih, 17892 yevmiye ve 'Kat İrtifakı Tesisi' işlemi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Son üç yıllık dönemde taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

**3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde alınan şifahi bilgiye göre; taşınmazların yer aldığı parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Ticaret+Konut Alanı, E:2,70 Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

**3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkuller için yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

**3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

**3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili Kartal Belediyesi'nde yapılan incelemede aşağıdaki evraklara ulaşılmıştır.

| YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ BİLGİLERİ 9051 ADA 1 PARSEL |            |        |                   |                       |                       |             |           |            |                   |
|--------------------------------------------------------|------------|--------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|-----------|------------|-------------------|
| BLOK ADI                                               | TARİHİ     | SAYISI | VERİLİŞ NEDENİ    | KULLANIM AMACI        | BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | YAPI SINIFI | ALANI     | ORTAK ALAN | TOPLAM ALANI (M2) |
| A BLOK                                                 | 15.05.2018 | 170    | Yapı Kullanma İzn | Mesken                | 371                   | V-A         | 17.410,38 | 19.996,49  | 37.406,87         |
| B BLOK                                                 | 15.05.2018 | 170    | Yapı Kullanma İzn | Mesken                | 420                   | V-A         | 20.084,77 | 23.478,44  | 43.563,21         |
| C BLOK                                                 | 15.05.2018 | 170    | Yapı Kullanma İzn | Mesken                | 216                   | V-A         | 26.873,73 | 32.560,40  | 59.434,13         |
| D BLOK                                                 | 15.05.2018 | 170    | Yapı Kullanma İzn | Mesken                | 269                   | V-A         | 28.601,51 | 40.567,15  | 69.168,66         |
| E BLOK                                                 | 15.05.2018 | 170    | Yapı Kullanma İzn | Mesken                | 225                   | V-A         | 26.910,24 | 33.360,39  | 60.270,63         |
| AVM                                                    | 15.05.2018 | 170    | Yapı Kullanma İzn | Ofis ve İşyeri        | 227                   | V-A         | 44.951,63 | 106.592,65 | 151.544,28        |
| Dükkan-1                                               | 15.05.2018 | 170    | Yapı Kullanma İzn | Koruma Altındaki Bina | 1                     | V-D         | 116,08    | 0,00       | 116,08            |
| Dükkan-2                                               | 15.05.2018 | 170    | Yapı Kullanma İzn | Koruma Altındaki Bina | 1                     | V-D         | 43,98     | 0,00       | 43,98             |
| Dükkan-3                                               | 15.05.2018 | 170    | Yapı Kullanma İzn | Koruma Altındaki Bina | 1                     | V-D         | 86,61     | 0,00       | 86,61             |
| Dükkan-4                                               | 15.05.2018 | 170    | Yapı Kullanma İzn | Koruma Altındaki Bina | 1                     | V-D         | 21,82     | 0,00       | 21,82             |
| Depolu Dükkan-5                                        | 15.05.2018 | 170    | Yapı Kullanma İzn | Koruma Altındaki Bina | 1                     | V-D         | 471,01    | 0,00       | 471,01            |
| Depolu Dükkan-6                                        | 15.05.2018 | 170    | Yapı Kullanma İzn | Koruma Altındaki Bina | 1                     | V-D         | 339,27    | 0,00       | 339,27            |
| Depolu Dükkan-7                                        | 15.05.2018 | 170    | Yapı Kullanma İzn | Koruma Altındaki Bina | 1                     | V-D         | 345,56    | 0,00       | 345,56            |
| Dükkan-8                                               | 15.05.2018 | 170    | Yapı Kullanma İzn | Koruma Altındaki Bina | 1                     | V-D         | 135,06    | 0,00       | 135,06            |
| Depolu Dükkan-9                                        | 15.05.2018 | 170    | Yapı Kullanma İzn | Koruma Altındaki Bina | 1                     | V-D         | 368,99    | 0,00       | 368,99            |
| Dükkan-10                                              | 15.05.2018 | 170    | Yapı Kullanma İzn | Koruma Altındaki Bina | 1                     | V-D         | 352,46    | 0,00       | 352,46            |
| Depolu Dükkan-11                                       | 15.05.2018 | 170    | Yapı Kullanma İzn | Koruma Altındaki Bina | 1                     | V-D         | 159,10    | 0,00       | 159,10            |

| RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ 9051 ADA 1 PARSEL |            |        |                  |                                      |             |             |           |            |                   |
|--------------------------------------------|------------|--------|------------------|--------------------------------------|-------------|-------------|-----------|------------|-------------------|
| BLOK ADI                                   | TARİHİ     | SAYISI | VERİLİŞ NEDENİ   | KULLANIM AMAÇI                       | B.B. SAYISI | YAPI SINIFI | ALANI     | ORTAK ALAN | TOPLAM ALANI (M2) |
| DÜKKAN 1                                   | 14.03.2014 | 3-15   | Restorasyon      | Koruma Altındaki Bina                | 1           | V-D         | 116,08    | 0,00       | 116,08            |
| DÜKKAN 2                                   | 14.03.2014 | 3-15   | Restorasyon      | Koruma Altındaki Bina                | 1           | V-D         | 43,98     | 0,00       | 43,98             |
| DÜKKAN 3                                   | 14.03.2014 | 3-15   | Restorasyon      | Koruma Altındaki Bina                | 1           | V-D         | 86,61     | 0,00       | 86,61             |
| DÜKKAN 4                                   | 14.03.2014 | 3-15   | Restorasyon      | Koruma Altındaki Bina                | 1           | V-D         | 21,82     | 0,00       | 21,82             |
| DEPOLU DÜKKAN 5                            | 14.03.2014 | 3-15   | Restorasyon      | Koruma Altındaki Bina                | 1           | V-D         | 471,01    | 0,00       | 471,01            |
| DEPOLU DÜKKAN 6                            | 14.03.2014 | 3-15   | Restorasyon      | Koruma Altındaki Bina                | 1           | V-D         | 339,27    | 0,00       | 339,27            |
| DEPOLU DÜKKAN 7                            | 14.03.2014 | 3-15   | Restorasyon      | Koruma Altındaki Bina                | 1           | V-D         | 345,56    | 0,00       | 345,56            |
| DÜKKAN 8                                   | 14.03.2014 | 3-15   | Restorasyon      | Koruma Altındaki Bina                | 1           | V-D         | 135,06    | 0,00       | 135,06            |
| DEPOLU DÜKKAN 9                            | 14.03.2014 | 3-15   | Restorasyon      | Koruma Altındaki Bina                | 1           | V-D         | 368,99    | 0,00       | 368,99            |
| DÜKKAN 10                                  | 14.03.2014 | 3-15   | Restorasyon      | Koruma Altındaki Bina                | 1           | V-D         | 352,46    | 0,00       | 352,46            |
| DEPOLU DÜKKAN 11                           |            | 3-15   | Restorasyon      | Koruma Altındaki Bina                | 1           | V-D         | 159,10    | 0,00       | 159,10            |
| AVM                                        | 14.03.2014 | 3-15   | Yeni Yapı        | Dükkan                               | 235         | V-A         | 23.417,82 | 108.827,69 | 137.727,33        |
|                                            |            |        |                  | Kapalı spor salonu                   | 1           |             | 2.106,89  |            |                   |
|                                            |            |        |                  | Sinema binası                        | 10          |             | 3.374,93  |            |                   |
| A BLOK                                     | 14.03.2014 | 3-15   | Yeni Yapı        | Üç ve daha çok daireli ikamet binası | 371         | V-A         | 15.108,50 | 22.693,24  | 37.741,74         |
| B BLOK                                     | 14.03.2014 | 3-15   | Yeni Yapı        | Üç ve daha çok daireli ikamet binası | 420         | V-A         | 17.301,65 | 26.994,63  | 44.296,28         |
| C BLOK                                     | 14.03.2014 | 3-15   | Yeni Yapı        | Üç ve daha çok daireli ikamet binası | 211         | V-A         | 20.885,85 | 38.254,23  | 59.140,08         |
| D BLOK                                     | 14.03.2014 | 3-15   | Yeni Yapı        | Üç ve daha çok daireli ikamet binası | 258         | V-A         | 22.192,74 | 46.854,59  | 69.047,33         |
| E BLOK                                     | 14.03.2014 | 3-15   | Yeni Yapı        | Üç ve daha çok daireli ikamet binası | 208         | V-A         | 20.885,85 | 39.932,91  | 60.818,76         |
| AVM                                        | 31.12.2015 | 08-054 | Tadilat Ruhsatı  | Ofis ve işyeri                       | 1           | V-A         | 50.290,61 | 101.253,67 | 151.544,28        |
| A BLOK                                     | 31.12.2015 | 08-054 | Tadilat Ruhsatı  | Mesken                               | 371         | V-A         | 17.410,38 | 19.996,49  | 37.406,87         |
| B BLOK                                     | 31.12.2015 | 08-054 | Tadilat Ruhsatı  | Mesken                               | 420         | V-A         | 20.084,77 | 23.478,44  | 43.563,21         |
| C BLOK                                     | 31.12.2015 | 08-054 | Tadilat Ruhsatı  | Mesken                               | 216         | V-A         | 26.873,73 | 32.560,40  | 59.434,13         |
| D BLOK                                     | 31.12.2015 | 08-054 | Tadilat Ruhsatı  | Mesken                               | 269         | V-A         | 28.601,51 | 40.567,15  | 69.168,66         |
| E BLOK                                     | 31.12.2015 | 08-054 | Tadilat Ruhsatı  | Mesken                               | 225         | V-A         | 26.910,24 | 33.360,39  | 60.270,63         |
| AVM                                        | 22.03.2016 | 1-41   | İsim Değişikliği | Ofis ve işyeri                       | 1           | V-A         | 50.290,61 | 101.253,67 | 151.544,28        |
| A BLOK                                     | 22.03.2016 | 1-41   | İsim Değişikliği | Mesken                               | 371         | V-A         | 17.410,38 | 19.996,49  | 37.406,87         |
| B BLOK                                     | 22.03.2016 | 1-41   | İsim Değişikliği | Mesken                               | 420         | V-A         | 20.084,77 | 23.478,44  | 43.563,21         |
| C BLOK                                     | 22.03.2016 | 1-41   | İsim Değişikliği | Mesken                               | 216         | V-A         | 26.873,73 | 32.560,40  | 59.434,13         |
| D BLOK                                     | 22.03.2016 | 1-41   | İsim Değişikliği | Mesken                               | 269         | V-A         | 28.601,51 | 40.567,15  | 69.168,66         |
| E BLOK                                     | 22.03.2016 | 1-41   | İsim Değişikliği | Mesken                               | 225         | V-A         | 26.910,24 | 33.360,39  | 60.270,63         |
| AVM                                        | 10.05.2016 | 210    | Tadilat Ruhsatı  | Ofis ve işyeri                       | 227         | V-A         | 44.951,63 | 106.592,65 | 151.544,28        |

### 3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında

**Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Ruhsat tarihi itibarıyla; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanunun 26.maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

### 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu değerlendirme, taşınmazların mevcut durumuna dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

### 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili enerji kimlik belgesi bilgisi bulunmamaktadır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan



kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz

Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir. İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir. Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup,

Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.



Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu. İstanbul, yerleşim tarihi son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3.000, başkentlik tarihi 1600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir dünya kentidir. İstanbul Roma, Bizans ve Osmanlı döneminde başkent olarak kullanılmıştır. Şehir çağları

boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir.



Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, ipek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir

dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.



Kartal, İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık dördüncü, Anadolu Yakası'nın en kalabalık ilçesidir. İlçe 35 mahalleden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Batıdan Üsküdar, güneyden Ataşehir, doğudan Sancaktepe, kuzeydoğudan Çekmeköy ve kuzeybatıdan Beykoz ilçeleriyle çevrilidir. Kartal İstanbul'un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de

aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. Kartal, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

**İSTANBUL**  
**Nüfus: 15.840.900**

± %2,45

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 378.448 artmıştır.

**İstanbul nüfusu 2021 yılına göre 15.840.900'dir.**

Bu nüfus, 7.933.685 erkek ve 7.907.214 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %50,08 erkek, %49,92 kadındır.

**KARTAL**  
**Nüfus: 480.738**

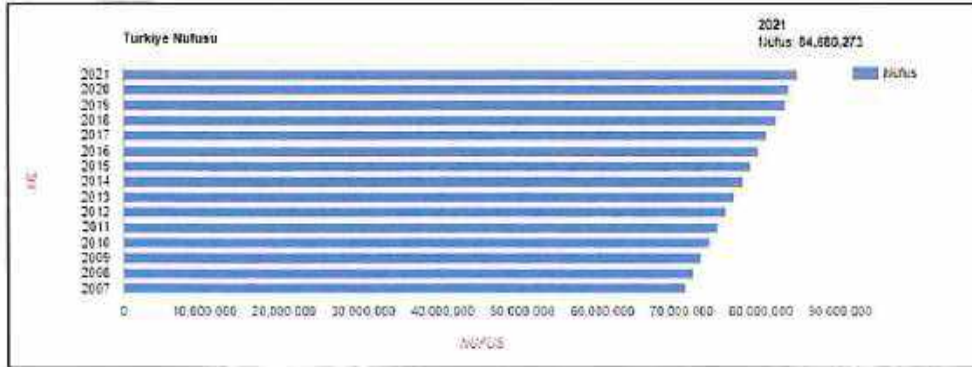
**Kartal nüfusu 2021 yılına göre 480.738.**

Bu nüfus, 237.136 erkek ve 243.602 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %49,33 erkek, %50,67 kadındır.

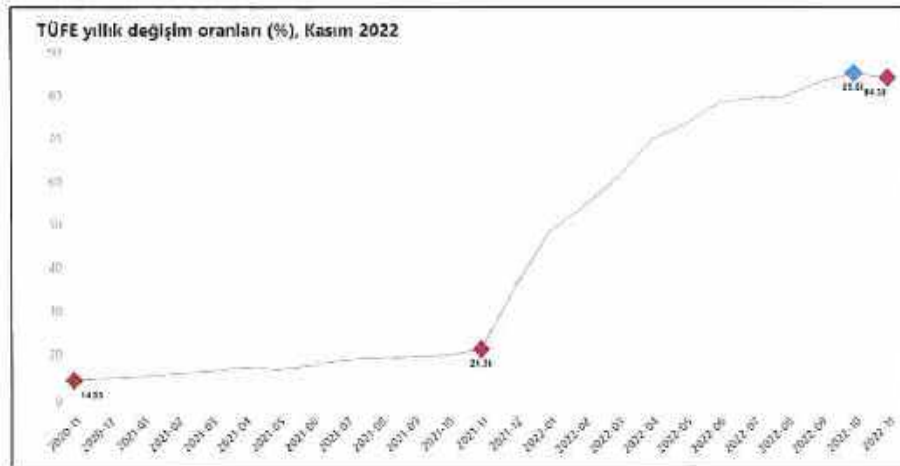
#### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;

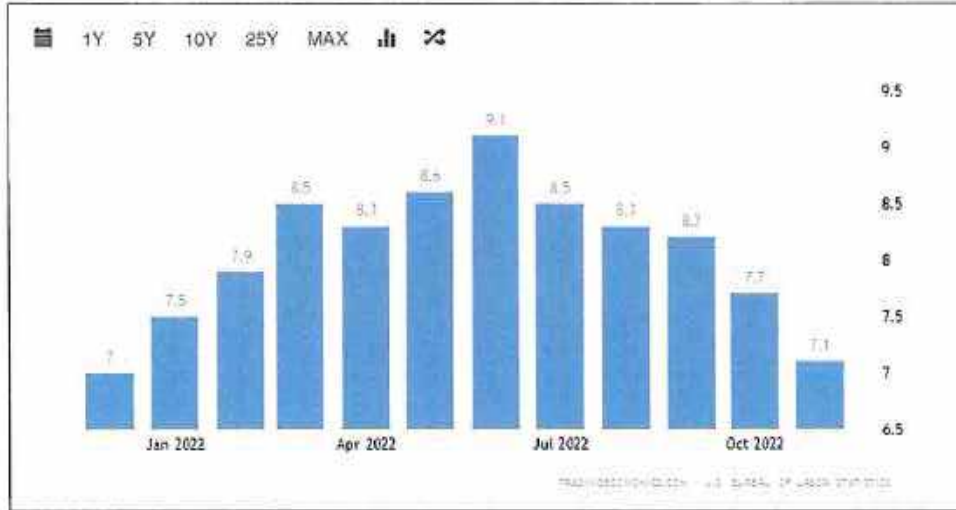


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %35,87 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,03 ile ulaştırma oldu. (TÜİK.)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. Bu tarihten itibaren tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2022 Kasım ayı itibariyle %7,1 seviyesine gelmiştir.

#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

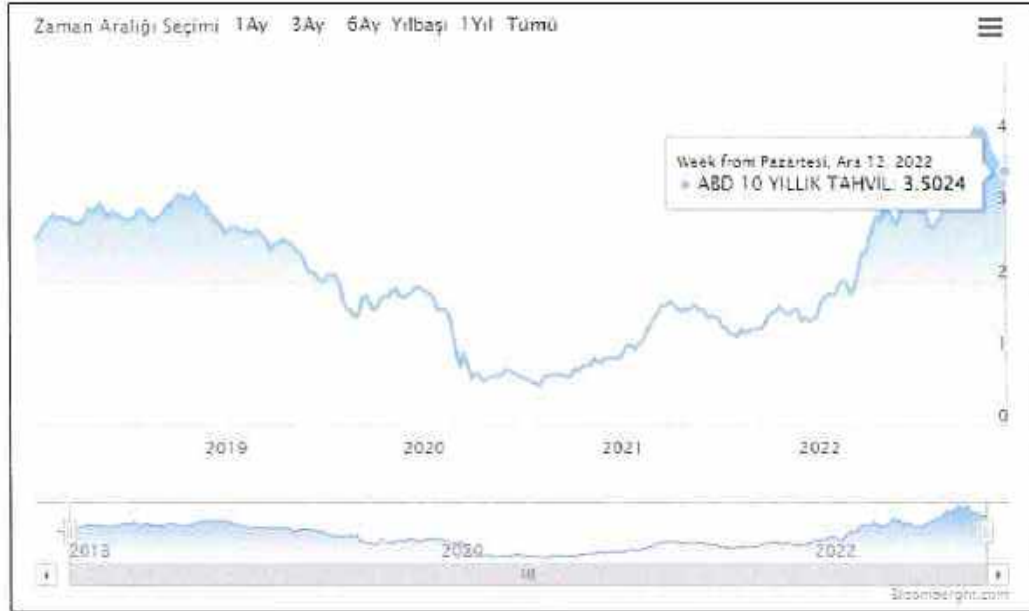


Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %114,6 artarak 3 trilyon 418 milyar 967 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 219 milyar 335 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %22,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %2,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %4,7 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,4, ithalatı ise %5,8 arttı. (TÜİK)

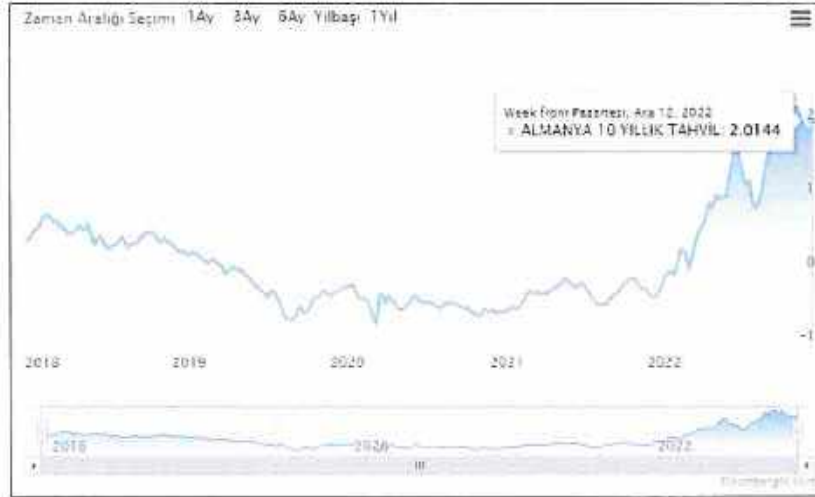
**Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:**



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %11 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

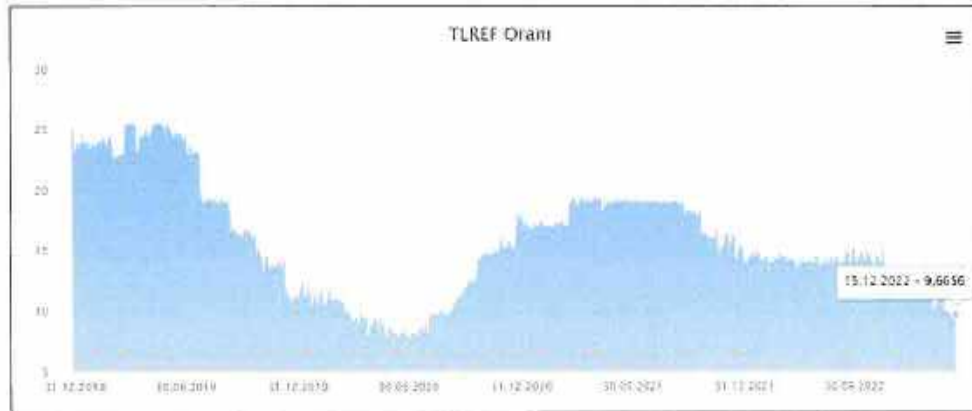


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,5 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama 2 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### Referans Faiz Oran Değişimi:



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans oranı %9-12 aralığındaki seyrine devam etmektedir.

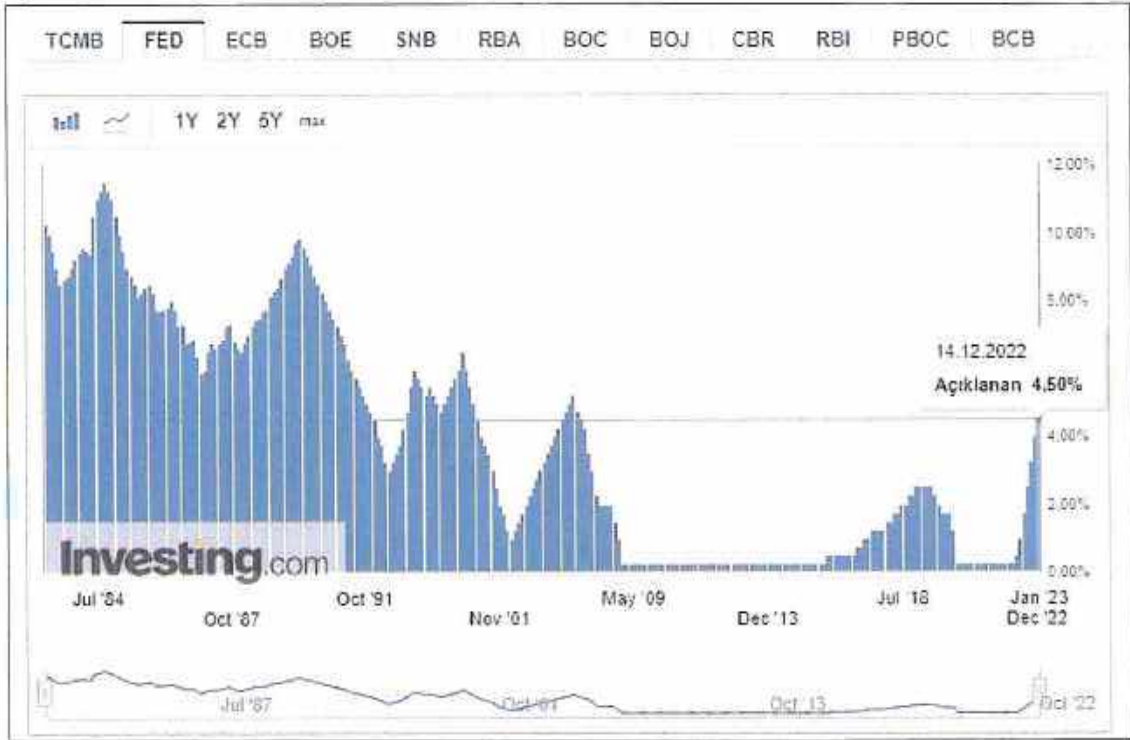


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi 3,5-4% seviyesine yükselmiştir.

**Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;**



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 10,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrde devam etmiştir. Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %9 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup Aralık itibari ile 4,50% seviyesindedir.

### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

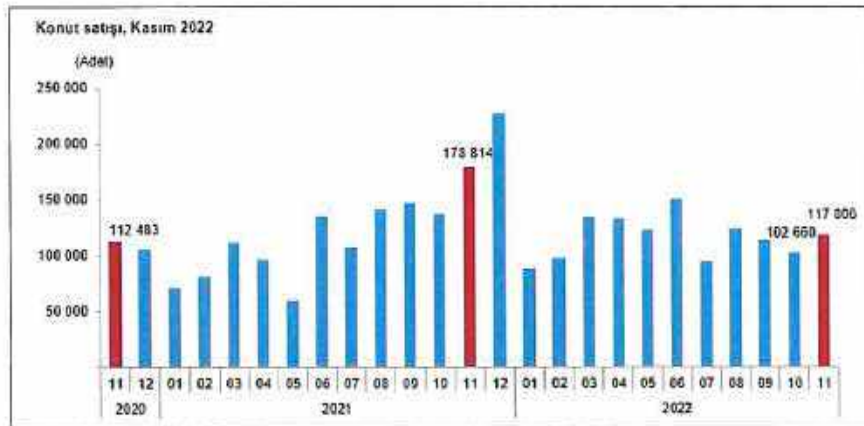
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı itibari ile Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan ve 58 konut ile Bayburt oldu.



Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 artışla 258 bin 524 oldu.

Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

| Konut satış sayısı, Kasım 2022   |         |         |             |              |           |             |
|----------------------------------|---------|---------|-------------|--------------|-----------|-------------|
|                                  | Kasım   |         |             | Ocak - Kasım |           |             |
|                                  | 2022    | 2021    | Değişim (%) | 2022         | 2021      | Değişim (%) |
| Satış şekline göre toplam satış  | 117 806 | 178 814 | -34,1       | 1 277 659    | 1 265 353 | 1,0         |
| İpotekli satış                   | 16 655  | 39 366  | -57,7       | 258 524      | 249 270   | 3,7         |
| Diğer satış                      | 101 151 | 139 448 | -27,5       | 1 019 135    | 1 016 083 | 0,3         |
| Satış durumuna göre toplam satış | 117 806 | 178 814 | -34,1       | 1 277 659    | 1 265 353 | 1,0         |
| İlk el satış                     | 37 380  | 55 706  | -32,9       | 382 190      | 394 776   | -0,7        |
| İkinci el satış                  | 80 426  | 123 108 | -34,7       | 895 469      | 880 577   | 1,7         |

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37 bin 380 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7 azalışla 382 bin 190 olarak gerçekleşti.



Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşti.



Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul ve 567 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 oldu.



Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 16,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 9,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 6,4 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



#### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### 4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmazlar 45.286,02m<sup>2</sup> yüzölçümlü 9051 ada 1 parsel üzerinde yer alan İstmarina projesinde yer almaktadır. Söz konusu projede İstmarina Avm, konut blokları, ticaret blokları bulunmaktadır. Parsel Anakara Caddesi ve Sanayi Caddesi'ne cepheli olacak şekilde köşe konumundadır.

İstmarina Avm içerisinde 227 adet işyeri mevcuttur. Avm içerisinde doluluk oranı %100'e yakındır. Bu blok parselin güney kenarında Ankara Caddesine cepheli şekilde konumlandır. Rapora konu diğer bağımsız bölümler parselin güneydoğu köşe kısmında konumlandır. Avm kısmının ana girişi güney cepheden sağlanmaktadır.

Rapora konu bağımsız bölümlerin özellikleri ile ilgili bazı bilgiler aşağıda verilmiştir.

| Blok No | Kapı No | Nitelik | Bulunduğu Kat | Yönü | Satışa Esas Brüt m <sup>2</sup> Alanı | Genel Brüt m <sup>2</sup> Alanı | Cephe          | Depo Eklenilen Alanı | Tahsis Edilen Teras Alanı |
|---------|---------|---------|---------------|------|---------------------------------------|---------------------------------|----------------|----------------------|---------------------------|
| AVM     | 1       | DÜKKAN  | 3.BODRUM KAT  | -    | 38,62                                 | 58,09                           | OTOPARK GİRİŞİ | 19,27                | 0                         |
| AVM     | 2       | DÜKKAN  | 3.BODRUM KAT  | -    | 35,68                                 | 58,83                           | OTOPARK GİRİŞİ | 23,15                | 0                         |
| AVM     | 3       | DÜKKAN  | 3.BODRUM KAT  | -    | 35,91                                 | 59,26                           | OTOPARK GİRİŞİ | 23,35                | 0                         |
| AVM     | 4       | DÜKKAN  | 3.BODRUM KAT  | -    | 36,88                                 | 54,24                           | OTOPARK GİRİŞİ | 17,36                | 0                         |
| AVM     | 5       | DÜKKAN  | 3.BODRUM KAT  | -    | 40,08                                 | 62,32                           | OTOPARK GİRİŞİ | 22,24                | 0                         |
| AVM     | 6       | DÜKKAN  | 3.BODRUM KAT  | -    | 14,04                                 | 14,04                           | OTOPARK GİRİŞİ | 0                    | 0                         |
| AVM     | 7       | DÜKKAN  | 3.BODRUM KAT  | -    | 13,32                                 | 13,32                           | OTOPARK GİRİŞİ | 0                    | 0                         |
| AVM     | 8       | DÜKKAN  | 3.BODRUM KAT  | -    | 41                                    | 62,89                           | OTOPARK GİRİŞİ | 21,89                | 0                         |
| AVM     | 9       | DÜKKAN  | 3.BODRUM KAT  | -    | 39,07                                 | 51,56                           | OTOPARK GİRİŞİ | 12,49                | 0                         |
| AVM     | 10      | DÜKKAN  | 3.BODRUM KAT  | -    | 35,93                                 | 59,27                           | OTOPARK GİRİŞİ | 23,34                | 0                         |
| AVM     | 11      | DÜKKAN  | 3.BODRUM KAT  | -    | 36,6                                  | 59,07                           | OTOPARK GİRİŞİ | 22,47                | 0                         |
| AVM     | 12      | DÜKKAN  | 3.BODRUM KAT  | -    | 36,64                                 | 57,4                            | OTOPARK GİRİŞİ | 20,76                | 0                         |
| AVM     | 13      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 2511,04                               | 2511,04                         | SİNEMA         | 0                    | 0                         |
| AVM     | 14      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 958,33                                | 1364,76                         | KAT HOLÜ       | 406,43               | 0                         |
| AVM     | 15      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 514,77                                | 802,28                          | KAT HOLÜ       | 287,51               | 0                         |
| AVM     | 16      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 80,5                                  | 115,45                          | KAT HOLÜ       | 34,95                | 0                         |
| AVM     | 17      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 248,75                                | 402,49                          | KAT HOLÜ       | 153,74               | 0                         |
| AVM     | 18      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 248,73                                | 410,88                          | KAT HOLÜ       | 161,85               | 0                         |
| AVM     | 19      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 248,72                                | 403,73                          | KAT HOLÜ       | 155,01               | 0                         |
| AVM     | 20      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 248,88                                | 391,65                          | KAT HOLÜ       | 142,77               | 0                         |
| AVM     | 21      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 362,54                                | 513,02                          | KAT HOLÜ       | 150,48               | 0                         |
| AVM     | 22      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 137,18                                | 172,18                          | KAT HOLÜ       | 35                   | 0                         |
| AVM     | 23      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 778,46                                | 778,46                          | KAT HOLÜ       | 0                    | 0                         |
| AVM     | 24      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 425,58                                | 425,58                          | KAT HOLÜ       | 0                    | 0                         |
| AVM     | 25      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 159,86                                | 252,66                          | KAT HOLÜ       | 92,8                 | 0                         |
| AVM     | 26      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 167,05                                | 262,49                          | KAT HOLÜ       | 95,44                | 0                         |
| AVM     | 27      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 200,46                                | 301,54                          | KAT HOLÜ       | 101,08               | 0                         |
| AVM     | 28      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 200,33                                | 305,62                          | KAT HOLÜ       | 105,29               | 0                         |
| AVM     | 29      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 166,99                                | 284,5                           | KAT HOLÜ       | 97,51                | 0                         |
| AVM     | 30      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 159,7                                 | 269,77                          | KAT HOLÜ       | 109,07               | 0                         |
| AVM     | 31      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 442,56                                | 442,56                          | KAT HOLÜ       | 0                    | 0                         |
| AVM     | 32      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 464,71                                | 464,71                          | KAT HOLÜ       | 0                    | 0                         |
| AVM     | 33      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 135                                   | 199,42                          | KAT HOLÜ       | 64,42                | 0                         |
| AVM     | 34      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 151,36                                | 232,28                          | KAT HOLÜ       | 80,92                | 0                         |
| AVM     | 35      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 194,56                                | 306,37                          | KAT HOLÜ       | 111,81               | 0                         |
| AVM     | 36      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 142,94                                | 215,18                          | KAT HOLÜ       | 72,24                | 0                         |
| AVM     | 37      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 142,92                                | 215,16                          | KAT HOLÜ       | 72,24                | 0                         |
| AVM     | 38      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 54,73                                 | 54,73                           | KAT HOLÜ       | 0                    | 0                         |
| AVM     | 39      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 349,94                                | 529,31                          | KAT HOLÜ       | 179,37               | 0                         |
| AVM     | 40      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 116,82                                | 189,92                          | KAT HOLÜ       | 73,1                 | 0                         |
| AVM     | 41      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 116,84                                | 193,97                          | KAT HOLÜ       | 77,13                | 0                         |
| AVM     | 42      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 322,05                                | 502,8                           | KAT HOLÜ       | 180,75               | 0                         |
| AVM     | 43      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 1481,13                               | 1732,9                          | KAT HOLÜ       | 251,77               | 0                         |
| AVM     | 44      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 143,13                                | 172,63                          | KAT HOLÜ       | 29,5                 | 0                         |
| AVM     | 45      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 67,59                                 | 112,64                          | KAT HOLÜ       | 45,05                | 0                         |
| AVM     | 46      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 148,67                                | 241,61                          | KAT HOLÜ       | 92,94                | 0                         |
| AVM     | 47      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 114,79                                | 175,13                          | KAT HOLÜ       | 60,34                | 0                         |
| AVM     | 48      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 245,15                                | 339,09                          | KAT HOLÜ       | 93,94                | 0                         |
| AVM     | 49      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 198,14                                | 311,93                          | KAT HOLÜ       | 113,79               | 0                         |
| AVM     | 50      | DÜKKAN  | 2.BODRUM KAT  | -    | 291,29                                | 409,59                          | KAT HOLÜ       | 118,3                | 0                         |

|     |     |        |              |      |         |         |                     |        |   |
|-----|-----|--------|--------------|------|---------|---------|---------------------|--------|---|
| AVM | 51  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 159,34  | 225,37  | KAT HOLÜ            | 66,03  | 0 |
| AVM | 52  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 167,7   | 243,08  | KAT HOLÜ            | 55,38  | 0 |
| AVM | 53  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 1511,37 | 2483,26 | KAT HOLÜ            | 971,89 | 0 |
| AVM | 54  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 2053,85 | 2053,85 | KAT HOLÜ            | 0      | 0 |
| AVM | 55  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 95,49   | 95,49   | KAT HOLÜ            | 0      | 0 |
| AVM | 56  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 984,92  | 1103,48 | KAT HOLÜ            | 118,56 | 0 |
| AVM | 57  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 1349,93 | 1349,93 | KAT HOLÜ            | 0      | 0 |
| AVM | 58  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 1091,23 | 1091,23 | KAT HOLÜ            | 0      | 0 |
| AVM | 59  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 493,94  | 976,08  | KAT HOLÜ            | 482,14 | 0 |
| AVM | 60  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 805,61  | 1315,11 | KAT HOLÜ            | 508,5  | 0 |
| AVM | 61  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 183,71  | 294,8   | KAT HOLÜ            | 111,09 | 0 |
| AVM | 62  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 169,5   | 310,64  | KAT HOLÜ            | 121,14 | 0 |
| AVM | 63  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 205     | 338,88  | KAT HOLÜ            | 133,88 | 0 |
| AVM | 64  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 192,98  | 280,53  | KAT HOLÜ            | 67,55  | 0 |
| AVM | 65  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 66,87   | 155,72  | KAT HOLÜ            | 68,85  | 0 |
| AVM | 66  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 117,36  | 117,36  | KAT HOLÜ            | 0      | 0 |
| AVM | 67  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 363,74  | 551,63  | KAT HOLÜ            | 187,89 | 0 |
| AVM | 68  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 31,38   | 31,38   | KAT HOLÜ            | 0      | 0 |
| AVM | 69  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 161,2   | 265,75  | KAT HOLÜ            | 104,55 | 0 |
| AVM | 70  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 149,2   | 237,53  | KAT HOLÜ            | 88,33  | 0 |
| AVM | 71  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 348,48  | 556,29  | KAT HOLÜ            | 207,81 | 0 |
| AVM | 72  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 13,16   | 13,16   | KIOSK               | 0      | 0 |
| AVM | 73  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 25,59   | 25,59   | KIOSK               | 0      | 0 |
| AVM | 74  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 13,16   | 13,16   | KIOSK               | 0      | 0 |
| AVM | 75  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 13,16   | 13,16   | KIOSK               | 0      | 0 |
| AVM | 76  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 13,16   | 13,16   | KIOSK               | 0      | 0 |
| AVM | 77  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 13,16   | 13,16   | KIOSK               | 0      | 0 |
| AVM | 78  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 13,16   | 13,16   | KIOSK               | 0      | 0 |
| AVM | 79  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 5,85    | 5,85    | KIOSK               | 0      | 0 |
| AVM | 80  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 5,85    | 5,85    | KIOSK               | 0      | 0 |
| AVM | 81  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 5,85    | 5,85    | KIOSK               | 0      | 0 |
| AVM | 82  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 5,85    | 5,85    | KIOSK               | 0      | 0 |
| AVM | 83  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 13,16   | 13,16   | KIOSK               | 0      | 0 |
| AVM | 84  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 13,16   | 13,16   | KIOSK               | 0      | 0 |
| AVM | 85  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 13,16   | 13,16   | KIOSK               | 0      | 0 |
| AVM | 86  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 13,16   | 13,16   | KIOSK               | 0      | 0 |
| AVM | 87  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 13,16   | 13,16   | KIOSK               | 0      | 0 |
| AVM | 88  | DÜKKAN | 2.BODRUM KAT | -    | 13,16   | 13,16   | KIOSK               | 0      | 0 |
| AVM | 89  | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | B-G  | 578,07  | 673,64  | CADDE CEPHEİ        | 95,57  | 0 |
| AVM | 90  | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | G    | 82,97   | 82,97   | CADDE CEPHEİ        | 0      | 0 |
| AVM | 91  | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | G    | 86,99   | 86,99   | CADDE CEPHEİ        | 0      | 0 |
| AVM | 92  | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | G    | 95,71   | 109,69  | CADDE CEPHEİ        | 13,98  | 0 |
| AVM | 93  | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | G    | 404,44  | 642,97  | CADDE CEPHEİ        | 238,53 | 0 |
| AVM | 94  | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | G    | 481,22  | 481,22  | CADDE CEPHEİ        | 0      | 0 |
| AVM | 95  | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | G    | 1056,42 | 1056,42 | CADDE CEPHEİ        | 0      | 0 |
| AVM | 96  | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | G    | 775,9   | 987,05  | CADDE CEPHEİ        | 211,15 | 0 |
| AVM | 97  | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | G    | 313,35  | 313,35  | CADDE CEPHEİ        | 0      | 0 |
| AVM | 98  | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | G    | 108,87  | 146,18  | CADDE CEPHEİ        | 37,31  | 0 |
| AVM | 99  | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | G-D  | 163,1   | 181,86  | CADDE CEPHEİ        | 18,76  | 0 |
| AVM | 100 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | D    | 122,09  | 158,29  | AVM AVLU            | 36,2   | 0 |
| AVM | 101 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | D    | 60,07   | 87,54   | AVM AVLU            | 27,47  | 0 |
| AVM | 102 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | D    | 432,13  | 432,13  | AVM AVLU            | 0      | 0 |
| AVM | 103 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | G    | 927,73  | 927,73  | AVM AVLU            | 0      | 0 |
| AVM | 104 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | G    | 139,02  | 139,02  | AVM AVLU            | 0      | 0 |
| AVM | 105 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | -    | 428,87  | 428,87  | KAT HOLÜ-AVM GİRİŞİ | 0      | 0 |
| AVM | 106 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | -    | 455,94  | 532,06  | KAT HOLÜ-AVM GİRİŞİ | 76,12  | 0 |
| AVM | 107 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | -    | 237,04  | 237,04  | KAT HOLÜ-AVM GİRİŞİ | 0      | 0 |
| AVM | 108 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | -    | 201,09  | 257,13  | KAT HOLÜ-AVM GİRİŞİ | 56,04  | 0 |
| AVM | 109 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | -    | 124,98  | 124,98  | KAT HOLÜ            | 0      | 0 |
| AVM | 110 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | -    | 1121,63 | 1186,36 | KAT HOLÜ            | 64,73  | 0 |
| AVM | 111 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | -    | 1435,02 | 2026,05 | KAT HOLÜ            | 591,03 | 0 |
| AVM | 112 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | -    | 1316,56 | 1318,56 | KAT HOLÜ            | 0      | 0 |
| AVM | 113 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | -    | 1308,05 | 1308,05 | KAT HOLÜ            | 0      | 0 |
| AVM | 114 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | -    | 1034,52 | 1034,52 | KAT HOLÜ            | 0      | 0 |
| AVM | 115 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | -    | 848,2   | 1193,66 | KAT HOLÜ            | 345,46 | 0 |
| AVM | 116 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | -    | 65,44   | 65,44   | KAT HOLÜ            | 0      | 0 |
| AVM | 117 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | -    | 59,16   | 59,16   | KAT HOLÜ            | 0      | 0 |
| AVM | 118 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | -    | 197,83  | 197,83  | KAT HOLÜ            | 0      | 0 |
| AVM | 119 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | -    | 245,97  | 347,44  | KAT HOLÜ            | 101,47 | 0 |
| AVM | 120 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | -    | 268,33  | 378,32  | KAT HOLÜ            | 109,99 | 0 |
| AVM | 121 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | G-GD | 583,12  | 667,43  | KAT HOLÜ-MEYDAN     | 104,31 | 0 |
| AVM | 122 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | B    | 62,51   | 62,51   | AVM AVLU            | 0      | 0 |
| AVM | 123 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | B    | 62,5    | 62,5    | AVM AVLU            | 0      | 0 |
| AVM | 124 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | -    | 56,05   | 56,05   | KAT HOLÜ            | 0      | 0 |
| AVM | 125 | DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | -    | 56,53   | 56,53   | KAT HOLÜ            | 0      | 0 |

|     |     |               |              |        |        |        |                  |   |   |
|-----|-----|---------------|--------------|--------|--------|--------|------------------|---|---|
| AVM | 126 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | -      | 108,31 | 108,31 | KAT HOLÜ         | 0 | 0 |
| AVM | 127 | DEPOLU DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | -      | 488,84 | 488,84 | KAT HOLÜ         | 0 | 0 |
| AVM | 128 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | -      | 236,93 | 236,93 | KAT HOLÜ         | 0 | 0 |
| AVM | 129 | DEPOLU DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | -      | 470,59 | 470,59 | KAT HOLÜ         | 0 | 0 |
| AVM | 130 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | -      | 224,43 | 224,43 | KAT HOLÜ         | 0 | 0 |
| AVM | 131 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | -      | 235,54 | 235,54 | KAT HOLÜ         | 0 | 0 |
| AVM | 132 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | -      | 50,29  | 50,29  | KAT HOLÜ         | 0 | 0 |
| AVM | 133 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | D      | 62,59  | 62,59  | KAT HOLÜ-MEYDAN  | 0 | 0 |
| AVM | 134 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | -      | 50,49  | 50,49  | KAT HOLÜ         | 0 | 0 |
| AVM | 135 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | D      | 62,92  | 62,92  | MEYDAN           | 0 | 0 |
| AVM | 136 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | -      | 8,77   | 8,77   | KIOSK            | 0 | 0 |
| AVM | 137 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | -      | 8,77   | 8,77   | KIOSK            | 0 | 0 |
| AVM | 138 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | -      | 8,77   | 8,77   | KIOSK            | 0 | 0 |
| AVM | 139 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | B      | 118,44 | 118,44 | AVM AVLU         | 0 | 0 |
| AVM | 140 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | B      | 111,86 | 111,86 | AVM AVLU         | 0 | 0 |
| AVM | 141 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | G-B    | 100,63 | 100,63 | CADDE CEPHELİ    | 0 | 0 |
| AVM | 142 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | G      | 312,58 | 312,58 | CADDE CEPHELİ    | 0 | 0 |
| AVM | 143 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | G-D    | 330,81 | 330,81 | CADDE CEPHELİ    | 0 | 0 |
| AVM | 144 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | G-B    | 20,22  | 20,22  | KIOSK            | 0 | 0 |
| AVM | 145 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | G-D    | 20,58  | 20,58  | KIOSK            | 0 | 0 |
| AVM | 146 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | G-B    | 269,79 | 269,79 | CADDE CEPHELİ    | 0 | 0 |
| AVM | 147 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | G      | 254,8  | 254,8  | CADDE CEPHELİ    | 0 | 0 |
| AVM | 148 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | G-D    | 269,79 | 269,79 | CADDE CEPHELİ    | 0 | 0 |
| AVM | 149 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | G-B    | 20,56  | 20,56  | CADDE CEPHELİ    | 0 | 0 |
| AVM | 150 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | G-D    | 20,22  | 20,22  | CADDE CEPHELİ    | 0 | 0 |
| AVM | 151 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | G-B    | 348,74 | 348,74 | CADDE CEPHELİ    | 0 | 0 |
| AVM | 152 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | G      | 329,38 | 329,38 | CADDE CEPHELİ    | 0 | 0 |
| AVM | 153 | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | G-D    | 348,75 | 348,75 | CADDE CEPHELİ    | 0 | 0 |
| AVM | 154 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | K-B-G  | 608,41 | 608,41 | SİTE GİRİŞ-DENİZ | 0 | 0 |
| AVM | 155 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | G      | 167,59 | 167,59 | DENİZ            | 0 | 0 |
| AVM | 156 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | G      | 87,53  | 87,53  | DENİZ            | 0 | 0 |
| AVM | 157 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | G      | 163,16 | 163,16 | SİTE GİRİŞ-DENİZ | 0 | 0 |
| AVM | 158 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | K-D-G  | 134,03 | 134,03 | SİTE GİRİŞ-DENİZ | 0 | 0 |
| AVM | 159 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | K-G    | 122,44 | 122,44 | SİTE GİRİŞ-DENİZ | 0 | 0 |
| AVM | 160 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | K-G    | 119,86 | 119,86 | SİTE GİRİŞ-DENİZ | 0 | 0 |
| AVM | 161 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | K-G    | 119,94 | 119,94 | SİTE GİRİŞ-DENİZ | 0 | 0 |
| AVM | 162 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | K-B-G  | 263,91 | 263,91 | SİTE GİRİŞ-DENİZ | 0 | 0 |
| AVM | 163 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | G      | 477,42 | 477,42 | DENİZ            | 0 | 0 |
| AVM | 164 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | G      | 165,44 | 165,44 | DENİZ            | 0 | 0 |
| AVM | 165 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | G-D    | 163,8  | 163,8  | DENİZ-AVM AVLU   | 0 | 0 |
| AVM | 166 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | D      | 161,96 | 161,96 | AVM AVLU         | 0 | 0 |
| AVM | 167 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | D      | 205,08 | 205,08 | AVM AVLU         | 0 | 0 |
| AVM | 168 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | K-D    | 320,34 | 320,34 | SİTE GİRİŞİ      | 0 | 0 |
| AVM | 169 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | K-B    | 118,94 | 118,94 | SİTE GİRİŞİ      | 0 | 0 |
| AVM | 170 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | KB     | 50,68  | 50,68  | SİTE GİRİŞİ      | 0 | 0 |
| AVM | 171 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | B-GB-G | 347,72 | 347,72 | TERAS            | 0 | 0 |
| AVM | 172 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | G-GD   | 185,08 | 185,08 | TERAS            | 0 | 0 |
| AVM | 173 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | G      | 170,82 | 170,82 | TERAS            | 0 | 0 |
| AVM | 174 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | G      | 226,17 | 226,17 | TERAS            | 0 | 0 |
| AVM | 175 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | G      | 207,15 | 207,15 | TERAS            | 0 | 0 |
| AVM | 176 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | G-B    | 167,01 | 167,01 | TERAS            | 0 | 0 |
| AVM | 177 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | G-B    | 204,54 | 204,54 | TERAS            | 0 | 0 |
| AVM | 178 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | G      | 66,18  | 66,18  | TERAS            | 0 | 0 |
| AVM | 179 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | G      | 135,47 | 135,47 | TERAS            | 0 | 0 |
| AVM | 180 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | G-D    | 136,21 | 136,21 | TERAS            | 0 | 0 |
| AVM | 181 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | D      | 224,34 | 224,34 | TERAS            | 0 | 0 |
| AVM | 182 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | -      | 380,15 | 380,15 | KAT HOLÜ         | 0 | 0 |
| AVM | 183 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | -      | 337,63 | 337,63 | KAT HOLÜ         | 0 | 0 |
| AVM | 184 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | -      | 102,4  | 102,4  | KAT HOLÜ         | 0 | 0 |
| AVM | 185 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | -      | 101,07 | 101,07 | KAT HOLÜ         | 0 | 0 |
| AVM | 186 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | -      | 98,38  | 98,38  | KAT HOLÜ         | 0 | 0 |
| AVM | 187 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | -      | 134,15 | 134,15 | KAT HOLÜ         | 0 | 0 |
| AVM | 188 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | -      | 221,46 | 221,46 | KAT HOLÜ         | 0 | 0 |
| AVM | 189 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | -      | 52,01  | 52,01  | KAT HOLÜ         | 0 | 0 |
| AVM | 190 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | -      | 98,44  | 98,44  | KAT HOLÜ         | 0 | 0 |
| AVM | 191 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | -      | 99,45  | 99,45  | KAT HOLÜ         | 0 | 0 |
| AVM | 192 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | -      | 103,57 | 103,57 | KAT HOLÜ         | 0 | 0 |
| AVM | 193 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | -      | 25,12  | 25,12  | KAT HOLÜ         | 0 | 0 |
| AVM | 194 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | -      | 465,72 | 465,72 | KAT HOLÜ         | 0 | 0 |
| AVM | 195 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | B      | 217,63 | 217,63 | TERAS            | 0 | 0 |
| AVM | 196 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | G-B    | 135,29 | 135,29 | TERAS            | 0 | 0 |
| AVM | 197 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | G      | 127,91 | 127,91 | TERAS            | 0 | 0 |
| AVM | 198 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | G      | 110,45 | 110,45 | TERAS            | 0 | 0 |
| AVM | 199 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | G-GD   | 237,77 | 237,77 | TERAS            | 0 | 0 |
| AVM | 200 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | G-GD   | 154,8  | 154,8  | TERAS            | 0 | 0 |

|                 |     |               |              |         |        |        |             |   |       |
|-----------------|-----|---------------|--------------|---------|--------|--------|-------------|---|-------|
| AVM             | 201 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | G       | 207,82 | 207,82 | TERAS       | 0 | 0     |
| AVM             | 202 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | G       | 225,95 | 225,95 | TERAS       | 0 | 0     |
| AVM             | 203 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | G       | 145,09 | 145,09 | TERAS       | 0 | 0     |
| AVM             | 204 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | G-B     | 191,94 | 191,94 | TERAS       | 0 | 0     |
| AVM             | 205 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | B       | 85,95  | 85,95  | TERAS       | 0 | 0     |
| AVM             | 206 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | KB      | 53,81  | 53,81  | SİTE GİRİŞİ | 0 | 0     |
| AVM             | 207 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | KD      | 121,52 | 121,52 | SİTE GİRİŞİ | 0 | 0     |
| AVM             | 208 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | D       | 68,58  | 68,58  | SİTE GİRİŞİ | 0 | 0     |
| AVM             | 209 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | KB      | 107,95 | 107,95 | SİTE GİRİŞİ | 0 | 0     |
| AVM             | 210 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | KB      | 88,85  | 88,85  | SİTE GİRİŞİ | 0 | 0     |
| AVM             | 211 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | KB      | 88,85  | 88,85  | SİTE GİRİŞİ | 0 | 0     |
| AVM             | 212 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | KB      | 96,86  | 96,86  | SİTE GİRİŞİ | 0 | 0     |
| AVM             | 213 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | K       | 130,76 | 130,76 | SİTE GİRİŞİ | 0 | 0     |
| AVM             | 214 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | K-G-D-B | 13,16  | 13,16  | KIOSK       | 0 | 0     |
| AVM             | 215 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | K-G-D-B | 13,16  | 13,16  | KIOSK       | 0 | 0     |
| AVM             | 216 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | K-G-D-B | 13,16  | 13,16  | KIOSK       | 0 | 0     |
| AVM             | 217 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | K-G-D-B | 13,16  | 13,16  | KIOSK       | 0 | 0     |
| AVM             | 218 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | K-G-D-B | 13,16  | 13,16  | KIOSK       | 0 | 0     |
| AVM             | 219 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | K-G-D-B | 13,16  | 13,16  | KIOSK       | 0 | 0     |
| AVM             | 220 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | K-G-D-B | 13,16  | 13,16  | KIOSK       | 0 | 0     |
| AVM             | 221 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | K-G-D-B | 13,16  | 13,16  | KIOSK       | 0 | 0     |
| AVM             | 222 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | K-G-D-B | 13,16  | 13,16  | KIOSK       | 0 | 0     |
| AVM             | 223 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | K-B-G   | 246,35 | 336,60 | DENİZ       | 0 | 90,33 |
| AVM             | 224 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | K-D-G   | 246,35 | 246,35 | TERAS       | 0 | 0     |
| AVM             | 225 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | K-B-G   | 246,34 | 246,34 | TERAS       | 0 | 0     |
| AVM             | 226 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | K-D-G   | 246,39 | 336,72 | DENİZ       | 0 | 90,33 |
| AVM             | 227 | DÜKKAN        | ZEMİN KAT    | K-G-D-B | 235,35 | 235,35 | DENİZ       | 0 | 0     |
| DEPOLU DÜKKAN-5 | 1   | DEPOLU DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | K-G-D-B | 682,96 | 682,96 | MEYDAN      | 0 | 0     |
| DEPOLU DÜKKAN-6 | 1   | DEPOLU DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | B-GD-G  | 558,38 | 558,38 | MEYDAN      | 0 | 0     |
| DEPOLU DÜKKAN-7 | 1   | DEPOLU DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | K-G-D-B | 572,75 | 572,75 | MEYDAN      | 0 | 0     |
| DEPOLU DÜKKAN-8 | 1   | DEPOLU DÜKKAN | 1.BODRUM KAT | K-G-D-B | 594,39 | 594,39 | MEYDAN      | 0 | 0     |
| DÜKKAN-1        | 1   | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | KD-GB   | 189,74 | 189,74 | MEYDAN      | 0 | 0     |
| DÜKKAN-2        | 1   | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | K-G-B   | 64,31  | 64,31  | MEYDAN      | 0 | 0     |
| DÜKKAN-3        | 1   | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | K-G-D-B | 128,65 | 128,65 | MEYDAN      | 0 | 0     |
| DÜKKAN-4        | 1   | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | KB-GD   | 31,91  | 31,91  | MEYDAN      | 0 | 0     |
| DÜKKAN-6        | 1   | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | K-G-D-B | 240,72 | 240,72 | MEYDAN      | 0 | 0     |
| DÜKKAN-10       | 1   | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | K-G-D-B | 513,14 | 513,14 | MEYDAN      | 0 | 0     |
| DÜKKAN-11       | 1   | DÜKKAN        | 1.BODRUM KAT | K-G-D-B | 250,72 | 250,72 | MEYDAN      | 0 | 0     |

#### 4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazların mimari projesi ile uyumlu oldukları görülmüştür.

#### 4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazlar için yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

#### 4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar iş yeri olarak kullanılmaktadır.

### 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

#### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sırtı Sk. No:17 Yenimah. / ANKARA  
Tel: 0312 457 00 61 / F: 0312 36 07 34  
www.netgd.com.tr / E-posta: 6000000011  
Tic.Sic.No: 250056 Nispetiye No: 03 05493890019  
Müktepa Vergi Dairesi K: 054 9389

(b) "El değıştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değeri tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değışebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağılı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değışebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değışen fiyat koşulları altında varlıkların el değıştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir*. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek*en değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

### Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

## 5.1 Pazar Yaklaşımı

### Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

### Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

**Emsal 1 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Ankara Caddesi cepheli ve 390m2 kullanım alanlı dükkan 32.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0532 246 13 d09

**Emsal 2 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Ankara Caddesi cepheli ve 450m2 kullanım alanlı dükkan 16.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0533 042 31 51

**Emsal 3 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Egemenlik Bulvarı cepheli ve 120m2 kullanım alanlı dükkan 9.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0534 782 87 53

**Emsal 4 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Egemenlik Bulvarı cepheli ve 200m2 kullanım alanlı dükkan 7.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0216 352 70 70

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU       | SATILIK DÜKKAN          |   |                      |   |                      |   |                      |   |
|------------------------------|-------------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|
| İçerik                       | Emsal 1                 |   | Emsal 2              |   | Emsal 3              |   | Emsal 4              |   |
| Brüt alanı (m <sup>2</sup> ) | 390,00m <sup>2</sup>    |   | 450,00m <sup>2</sup> |   | 120,00m <sup>2</sup> |   | 200,00m <sup>2</sup> |   |
| Satış fiyatı                 | 32.000.000 TL           |   | 16.000.000 TL        |   | 9.500.000 TL         |   | 7.500.000 TL         |   |
| m <sup>2</sup> birim fiyatı  | 82.051 TL               |   | 35.556 TL            |   | 79.167 TL            |   | 37.500 TL            |   |
| Pazarlık                     | 5%                      | - | 5%                   | - | 5%                   | - | 5%                   | - |
| Konum şerefiyesi             | 0%                      | - | 0%                   | + | 0%                   | + | 0%                   | + |
| Kullanım alanı şerefiyesi    | 0%                      | - | 0%                   | - | 0%                   | - | 0%                   | + |
| Yapı Kalitesi Şerefiyesi     | 0%                      | + | 0%                   | + | 0%                   | + | 0%                   | + |
| İndirgenmiş birim fiyat      | 77.949 TL               |   | 33.778 TL            |   | 75.208 TL            |   | 35.625 TL            |   |
| Ortalama Birim fiyat         | 55.640TL/m <sup>2</sup> |   |                      |   |                      |   |                      |   |

**Genel Not:** Değerleme konusu taşınmazların avm konsepti içerisinde yer alması *avantajlı* yönüdür.

**Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler**



**Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar**

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada satılık ve kiralık dükkan emsallerine ulaşılmış olup, emsallerin konumları krokide gösterilmiştir. Emsallerin satış değerleri; konum, alan, içyapı kalitesi vb. özelliklere göre değişmektedir.

Yukarıda yer alan emsaller bölgedeki cadde ve bulvar cepheli dükkanlar olup değerlendirme konusu taşınmazlar emsallere göre konum bakımından çok daha farklı nitelikte avm içerisinde konumlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların kendi içlerinde konum bakımından şerefiye farklılıkları bulunmakta olup emsaller üzerinden şerefiye düzeltilmesi yapılmamıştır. Taşınmazlar için ortalama bir birim değer belirlenmiş olup ayrıca şerefiye çalışması yapılarak taşınmazlara değer takdir edilmiştir.

### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye konu taşınmazların kat, konum, kullanım alanı vb. durumları dikkate alınarak yukarıda belirtilen birim değerlere istinaden yapılan araştırmalar sonucunda toplamda **1.700.000.000,00TL** değer takdir edilmiştir.

Değerleme detayı ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

### Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olması sebebiyle arsa değeri tespiti yapılmamıştır.

### Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazların değerlemesi emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi ile hesaplanmış olup maliyet hesabı yapılmamıştır.

## 5.3 Gelir Yaklaşımı

### Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

#### → İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

#### → Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

#### Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu taşınmazlar hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Bu sebeple değerlendirme nakit akışı tespiti yapılmamıştır.

#### Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerleme Pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiş olup indirgeme/iskonto oranı tespitine yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

#### Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın değeri Pazar yaklaşımı esasına göre belirlenmiş olup gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

#### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Rapora konu taşınmazlar için kira değer çalışması yapılmamıştır.

#### Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %55-%60 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%40 oranlarında gerçekleştirilebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.



#### 6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bina olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

### 7. SONUÇ

#### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9051 Ada – 1 Parselde konumlu rapor içerisinde tapu bilgileri verilen 238 adet 'dükkan' nitelikli taşınmazlara ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgedeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

## 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

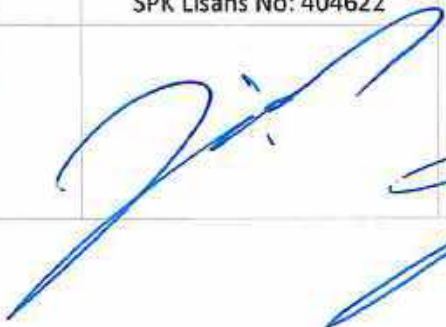
Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; 1.700.000.000,00-TL ve Yazıyla; (Bir Milyar Yedi Yüz Milyon Türk Lirası)

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 2.006.000.000,00-TL dir.*

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:18,6983 TL dir.*

|                                                                                     |                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Burak BARIŞ<br>Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 406713                            | Raci Gökcehan SONER<br>Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 404622                    | Erdeniz BALIKÇIOĞLU<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 401418             |
|  |  |  |

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri, Proje, İskân Belgeleri

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

